

**„Wo der See den Takt des Lebens bestimmt.“ | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 24148

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9081 Reifnitz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,91 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	117,04 m ²
Keller:	1,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	535.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien



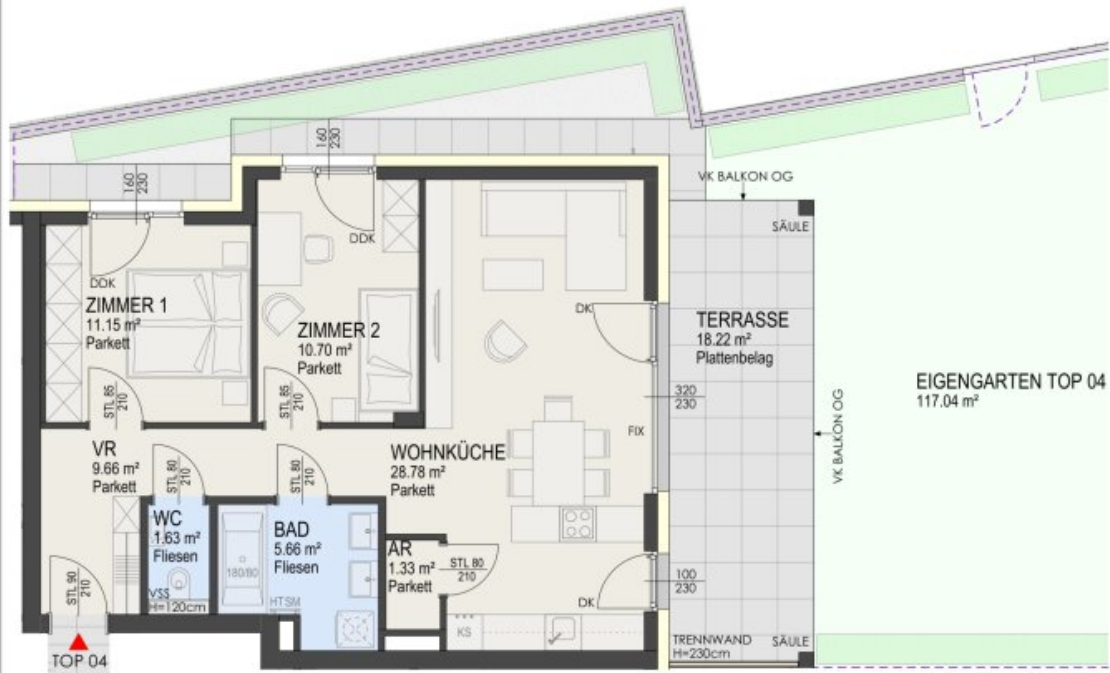


ZELLMANN
IMMOBILIEN

**ERDGESCHOSS
TOP 04**

Wohnen	68.91 m ²
Terrasse	18.22 m ²
Eigengarten	117.04 m ²

Abstellraum 04	1.97 m ²
----------------	---------------------



EIGENGARTEN o. M.



03.06.2024

M1:100

0 1 2 3 4 5m

ARCHITEKT KRAINER ZT GMBH

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Lieganlagen werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt.

Änderungen vorbehalten!

Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Maß- und Wohnnutztoleranz $\pm 3\%$

"Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung noch abweichen"

Objektbeschreibung

GREEN & LAKE SUITES – WOHNEN AM WÖRTHERSEE

Top 4 – Exklusives Gartenapartment mit Seezugang

Ein Rückzugsort für Anspruchsvolle

Inmitten der idyllischen Ortschaft Reifnitz, nur 250 Meter vom türkisblauen Wörthersee entfernt, erwartet Sie ein Refugium, das Ruhe, Natur und zeitgemäße Architektur in vollendeter Form vereint.

Die **GREEN & LAKE Suites** verkörpern modernen Wohnkomfort in seiner elegantesten Form – harmonisch eingebettet in eine grüne Umgebung und dennoch in zentraler Lage mit hervorragender Infrastruktur.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise als **Niedrigenergiehaus** errichtet und überzeugt durch klare Linien, natürliche Materialien und große Glasflächen, die Licht und Weite in jeden Raum bringen.

Wohnen mit Garten & Sonne

Die Wohnung **Top 4** im Erdgeschoss bietet auf rund **68,9 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit zwei Schlafzimmern, offener Wohnküche, Bad, separatem WC und Abstellraum.

Besonderes Highlight sind die **Terrasse mit ca. 18,2 m²** und der **großzügige Eigengarten mit ca. 117 m²**, die durch ihre **ostseitige Ausrichtung** sonnige Morgenstunden und helle Tagesräume garantieren.

- **Wohnfläche:** ca. 68,9 m²
- **Terrasse:** ca. 18,2 m²
- **Eigengarten:** ca. 117,0 m²
- **Ausrichtung:** Ost
- **Zimmer:** 3
- **Abstellraum:** integriert

Raumaufteilung

- **Vorraum** mit Garderobenbereich
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Modernes Bad** mit Dusche und Feinsteinzeugfliesen
- **Separates WC**
- **Zwei helle Schlafzimmer** mit Parkettboden
- **Großzügige Wohnküche** mit Zugang zur Terrasse und in den Garten

Der offene Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre mit direktem Zugang ins Freie – eine fließende Verbindung zwischen innen und außen.

Eckdaten & Highlights

Exklusive Wohnanlage mit 10 Einheiten in sonniger Ruhelage

Die wunderschönen Wohnungen liegen nur wenige Gehminuten vom Wörthersee entfernt und garantieren Lebensqualität an **365 Tagen im Jahr**.

- Nur **250 m zum öffentlichen Seezugang**
- **5 Jahre Saisonkarte im Strandbad Reifnitz** inklusive
- **Ökologische Bauweise** mit energieeffizienter Technik
- **Ruhige Seitengasse** in zentraler Lage von Reifnitz
- Großzügige Eigengärten, Terrassen und Balkone
- **Lift, Carports und Fahrradraum** vorhanden
 - Frestellplatz: 11.000,- zzgl. zum Kaufpreis
 - Carportstellplatz: 17.500,- zzgl. zum Kaufpreis
- Hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise

- Traumhafte Lage mit perfekter Infrastruktur

Architektur & Qualität

Zeitlose Architektur, nachhaltige Materialien und kompromisslose Qualität – das zeichnet die **GREEN & LAKE Suites** aus.

Schon beim Betreten spürt man das durchdachte Designkonzept: großzügige Verglasungen sorgen für Lichtdurchflutung und schaffen eine direkte Verbindung zwischen Innenraum und Natur.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche:

- **Echtholz-Parkettböden** in edler Eiche schaffen eine warme, stilvolle Atmosphäre.
- **Großformatige Feinsteinzeugfliesen** verleihen Bad und WC eine elegante, moderne Note.
- **Fußbodenheizung in allen Räumen** sorgt für angenehme Wärme und Wohnkomfort.
- **3-fach-Isolierverglasung** und hochwertige **Alu-Kunststoff-Fenster** bieten exzellenten Schallschutz und Energieeffizienz.
- **Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe** steht für zukunftsorientierte Haustechnik.
- Sämtliche Materialien wurden mit Bedacht auf Langlebigkeit, Funktionalität und Ästhetik gewählt.
- Die **Terrassen und Balkone** sind mit widerstandsfähigen Feinsteinbelägen ausgeführt und bilden elegante Erweiterungen des Wohnraums.
- Elektrische Außenbeschattung sowie hochwertige Innentüren in Weißlackoptik runden das Gesamtbild ab.

Das Ergebnis: ein unvergleichliches Wohngefühl, das Design, Komfort und Nachhaltigkeit harmonisch vereint.

Energiekennzahlen:

- HWB 38 kWh/m²a (Klasse B)
- fGEE 0,75 (Klasse A+)

Lage & Umgebung – Leben, wo andere Urlaub machen

Die Lage der **GREEN & LAKE Suites** ist ebenso einzigartig wie privilegiert.

In einer **ruhigen Seitengasse im Zentrum von Reifnitz**, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und Villen, genießen Sie absolute Ruhe – und sind dennoch nur wenige Schritte vom See entfernt.

Der **Wörthersee**, einer der schönsten Alpenseen Europas, liegt praktisch vor Ihrer Haustüre. Das Wasser leuchtet in türkisfarbenen Tönen, die Alpenkulisse im Hintergrund verleiht jedem Moment ein Gefühl von Urlaub und Freiheit.

Hier beginnt der Tag mit Vogelgezwitscher und einem Sprung ins klare Wasser. Spaziergänge entlang der Uferpromenade, eine Radtour nach Maria Wörth oder ein Abendessen im **Restaurant Lakeside** – all das liegt in bequemer Gehdistanz.

Die Region bietet eine perfekte Mischung aus Natur, Freizeit und Infrastruktur:

- **Direkter Seeeingang** (ca. 250 m)
- **Strandbad Reifnitz** mit Badeplattformen und SUP-Verleih
- **Golfclub Dellach** – der älteste Golfplatz Kärntens
- **Motorboottaxi** zu allen Seerestaurants rund um den Wörthersee
- **Wander- und Radwege** mit Panoramablick über den See
- **Konditorei Fally, Billa, Volksschule, Bushaltestelle** – alles in wenigen Minuten erreichbar

Diese Kombination aus **Ruhe, Natur, Exklusivität und Infrastruktur** ist selten – und macht GREEN & LAKE zu einer der begehrtesten Wohnadressen am Südufer des Wörthersees.

Bauweise & Technik

Die „Green & Lake Suites“ wurden nach den neuesten bautechnischen Standards errichtet.

- **Baujahr:** 2024
- **Wohngebäude mit 10 Einheiten**

- **Bruttogrundfläche:** ca. 1.012 m²
- **Wärmepumpe mit 24,38 kW Nennleistung**
- **Warmwasserbereitung:** elektrisch, dezentral (120 l Speicher je Einheit)

Die Haustechnik erfüllt höchste Effizienzanforderungen der OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe Mai 2023).

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können.

Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende.

Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt.

Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <2.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap